

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
встроенного нежилого помещения по адресу:

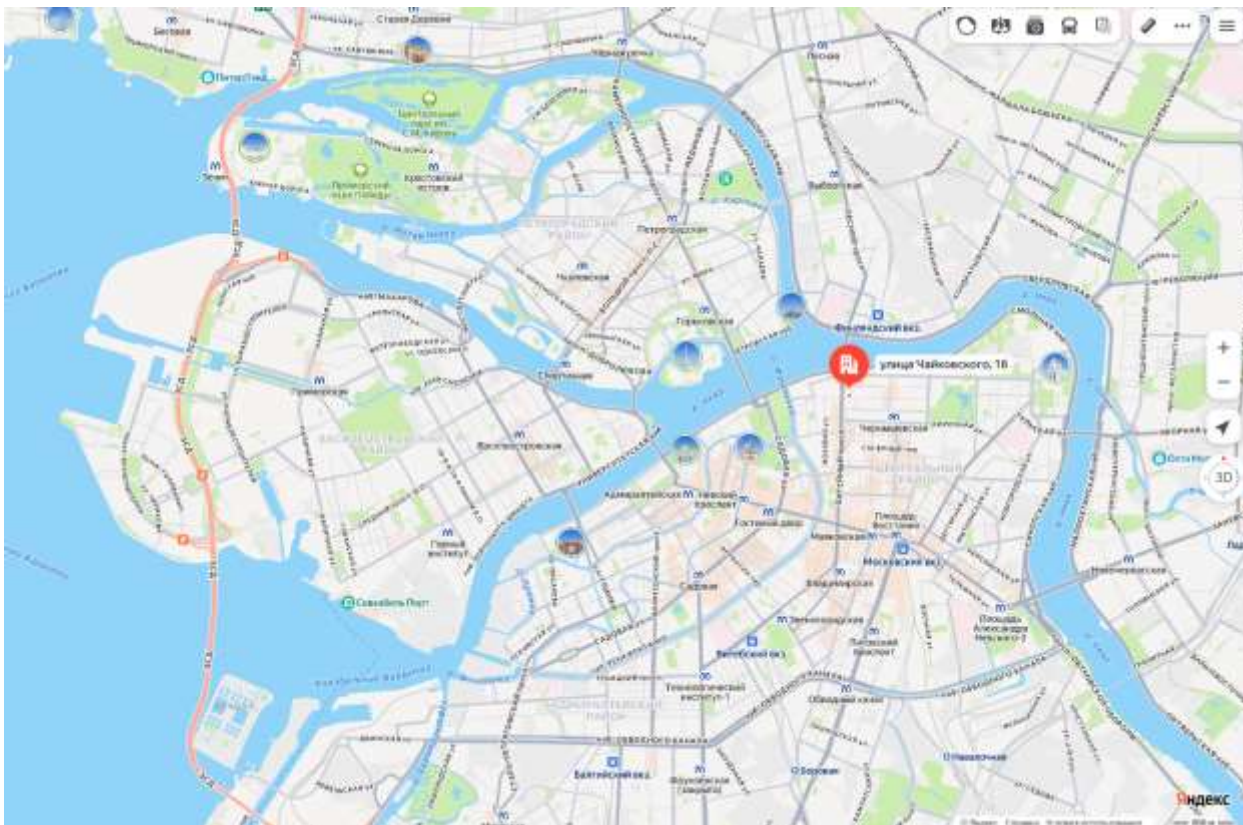
Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 16, литера А, помещение 34-Н

1. Данные об отчете

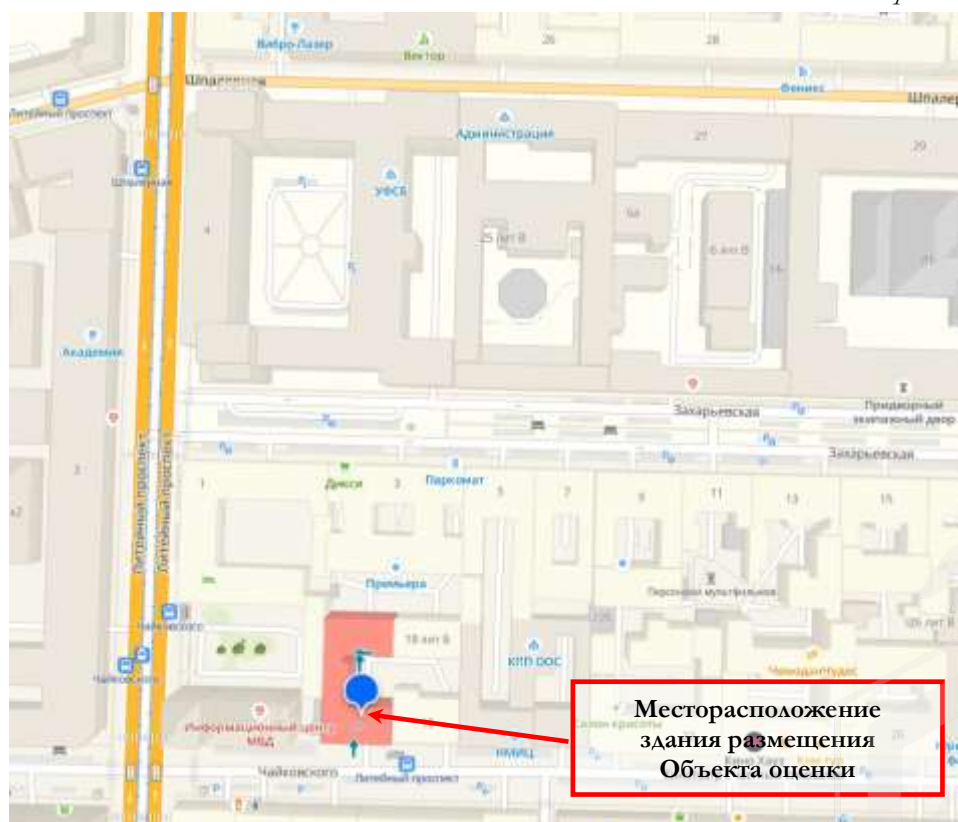
- 1.1. Дата оценки: 20 мая 2026 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

- 2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

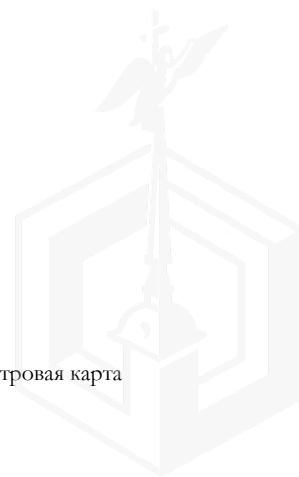
Кадастровый номер	78:31:0001199:2022
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1879
Год последнего капитального ремонта	2025
Этажность	4
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

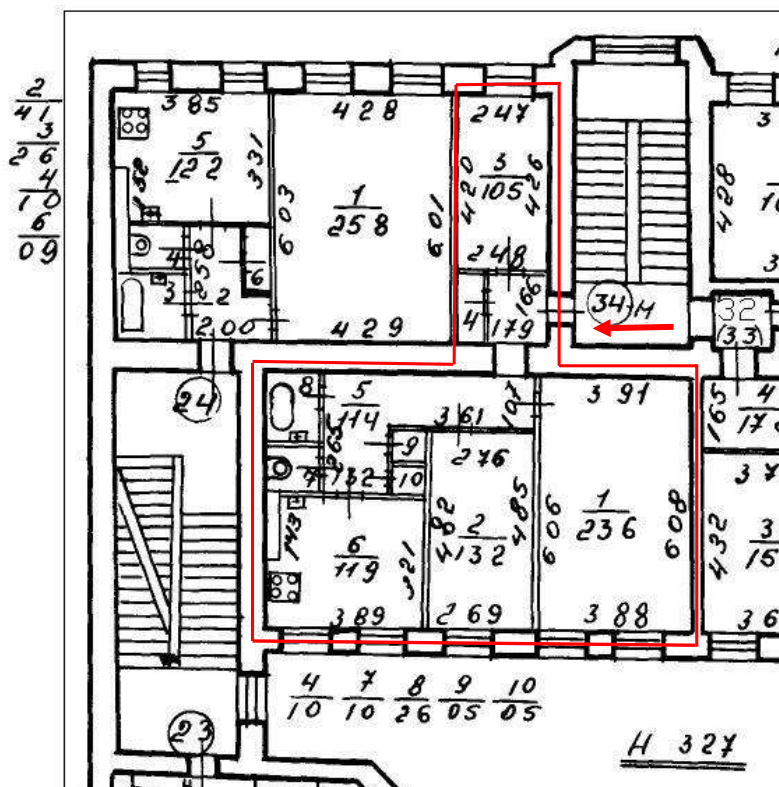
2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 21.04.2026г. № КУВИ-001/2026-54742853
Кадастровый номер объекта	78:31:0001199:2442	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 21.04.2026г. № КУВИ-001/2026-54742853
Общая площадь, кв. м	76,2	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 21.04.2026г. № КУВИ-001/2026-54742853
Занимаемый объектом этаж	4 этаж	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 21.04.2026г. № КУВИ-001/2026-54742853
Состояние (по осмотру)	нормальное	согласно данным визуального осмотра
Оконные проемы	есть	согласно данным визуального осмотра
Вход	общий со двора	согласно данным визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 28.01.2026 г.
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено	согласно данным визуального осмотра
Наличие перепланировок	не выявлены	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 28.01.2026 г.
Кадастровая стоимость, руб.	12 324 732,3	согласно выписке из ЕГРН от 21.04.2026г. № КУВИ-001/2026-54742853
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	161 741,89	согласно выписке из ЕГРН от 21.04.2026г. № КУВИ-001/2026-54742853

¹ Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>



План помещения



2.3.2. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на «красной линии», на улице Чайковского.</p> <p>В настоящее время в большинстве зданий, расположенных в близлежащих кварталах, цокольные и первые этажи, как правило, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли, а этажи выше – административные (офисные) или жилые помещения.</p> <p>В квартале расположения Объекта и в близлежащих кварталах находится множество зданий общественно-делового назначения.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 3-6-этажной исторической застройкой XVIII-XX веков.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>На улице расположения Объекта оценки расположено в шаговой доступности множество скверов. Недалеко находится сад Дружбы</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка осуществляется на прилегающей территории здания (стихийная)</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Подъезд к Объекту осуществляется со стороны улицы Чайковского.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта «Улица Чайковского» расположена на Литейном проспекте, где курсируют следующие виды общественного транспорта: автобус 21,49; троллейбус 3,8.</p>



Обременения объекта

В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) от 16.04.2025 № КУВИ-001/2025-91146215 прочие ограничения прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрированы.

Согласно Письму КГИОП от 20.04.2026 № 01-57-9994/26-0-1 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 16, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (в редакции, вступившей в силу 26.02.2025) «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» (далее – Закон) относится к числу объектов охраняемой среды – является ценным средовым объектом.

Объект расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой охранной зоне (участок ООЗ (31)).

Требования по сохранению объектов охраняемой среды и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлены вышеуказанным Законом.

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 16, литера А, помещение 34-Н», обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

Фотографии объекта оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (проспект Чернышевского)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Фурштатская улица)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Захарьевская улица)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Друскеницкий переулок)





Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Литейный проспект)

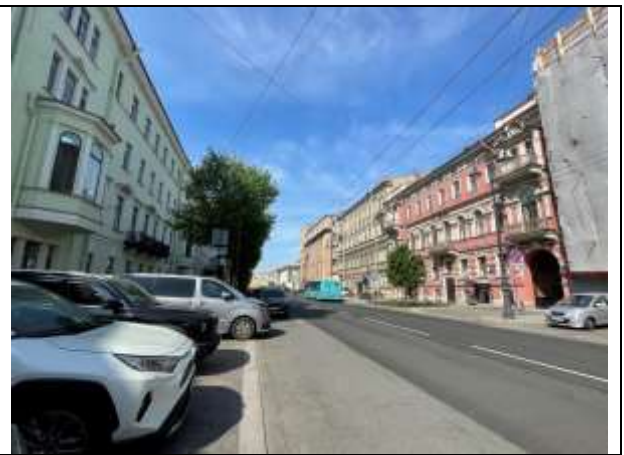


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Чайковского)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 11. Адрес здания, в котором расположен Объект оценки



Фото 12. Вид здания Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки





Фото 13. Внутривдворовая территория Объекта оценки



Фото 14. Оконная группа Объекта оценки



Фото 15. Входная группа здания, в котором расположен Объект оценки



Фото 16. Лестничный проём здания, в котором расположен Объект оценки



Фото 17. Лестничный проём здания, в котором расположен Объект оценки,



Фото 18. Лестничный проём здания, в котором расположен Объект оценки, входная группа Объекта оценки



Фото 19. Входная группа Объекта оценки



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки

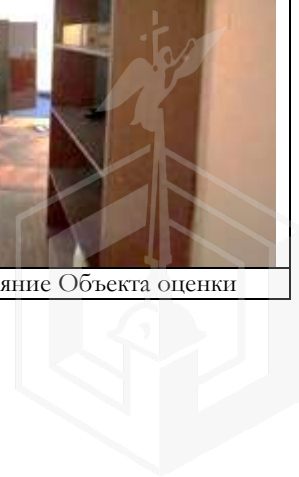




Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Оконная группа Объекта оценки



Фото 23. Оконная группа Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 27. Оконная группа Объекта оценки (балкон)



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки

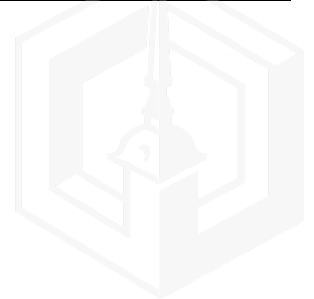




Фото 29. Оконная группа Объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т

контрольного осмотра помещения от 20 мая 2026 года

Адрес объекта: Санкт-Петербург, Чайковского улица, дом 16, литера А, помещение 34-Н

Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001199:2442	76,2	4 этаж	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Состояние: нормальное;
- Тип входа: общий со двора;
- Наличие окон: есть;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления и канализации.

В результате обследования выявлено:

- не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено;
- визуально перепланировки не выявлены.

Ф. И. О.	Наумова Я.А.
	



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 34-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на улице Чайковского в доме №16, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – 4 этаж, площадь составляет 76,2 кв. м. Вход в помещение – общий со двора. Состояние Объекта характеризуется как нормальное. Оконные проемы есть. Объект инженерно-обеспеченный.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. Имеется много учреждений культуры и искусства. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности, в непосредственной близости расположены сад Дружбы. В районе расположения Объекта оценки много дошкольных образовательных учреждений и школ.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной линии».
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают, преимущественно, рестораны и бары. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.

Вышесказанное, а именно характер локального расположения Объекта оценки, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений свободного (универсального коммерческого, офисного) назначения.

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	13 300 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	174 541
Диапазон стоимости, руб.	11 970 000 – 14 630 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	10 901 639,34
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	143 066

